



Benidorm: Análisis de oportunidades en otros mercados



1. Introducción Christie & Co
2. Resumen turismo y segmento vacacional en España
3. Visión general Benidorm
4. Indicadores de Rendimiento Salou – Lloret de Mar – Torremolinos
5. Transacciones en Salou – Lloret de Mar – Torremolinos
6. Conclusiones

¿Quién es Christie?

100+ especialistas en hoteles

En las áreas de consultoría, transacciones y valoraciones

22

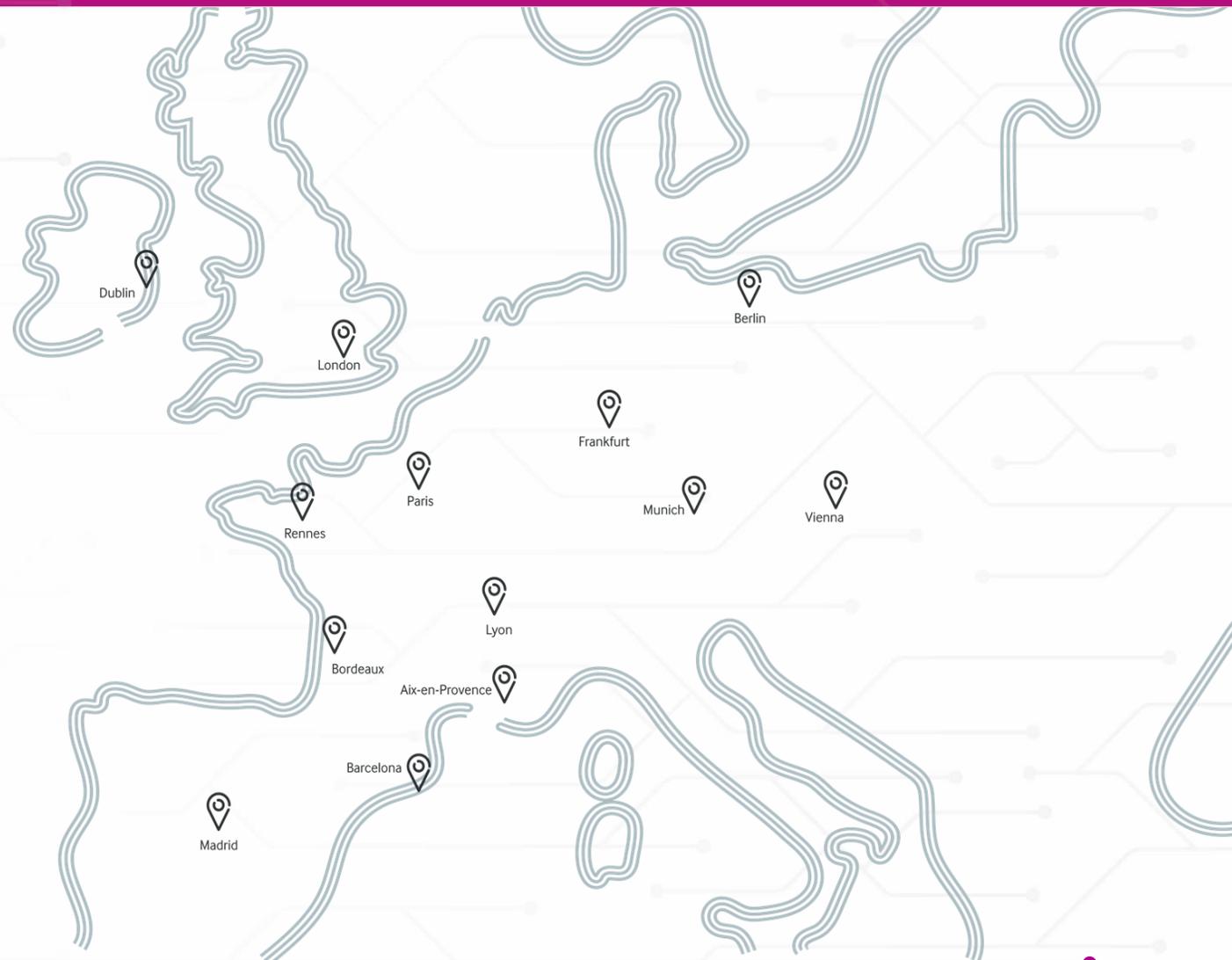
Oficinas en Europa

Consultoría

- ❖ Estudios de viabilidad
- ❖ Valoración de activos
- ❖ Asesoramiento de precio

Inversión

- ❖ Compraventa de activos
- ❖ Búsquedas de operador
- ❖ Levantamiento de capital



España : Líder en los rankings turísticos

España sigue liderando todos los rankings turísticos, siendo **el segundo país más visitado del mundo**, después de Francia, y el **primer destino del Mediterráneo**.

España, Italia y Grecia representan los mercados turísticos más consolidados del Mediterráneo, siendo nuestro país el que experimenta el **mayor crecimiento de las pernoctaciones en comparación con 2019 (un 3,1%)**.

Croacia y Portugal están desarrollando mercados turísticos en el Mediterráneo, con incrementos respecto a 2019 del 1,3% y 9,5% respectivamente. El mercado turístico de **Portugal** ha experimentado un crecimiento relevante en los últimos años y **se espera que siga aumentando debido a una mayor consolidación de la marca y al alto interés de los inversores**.

Top Destinos en el Mediterráneo 2023 (total pernoctaciones)



España: Distribución de la demanda 2023

¿Cuáles son los mercados de origen?

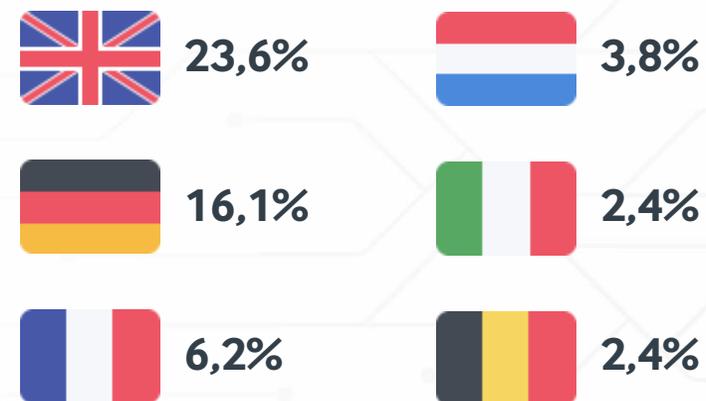
La **demanda turística internacional** en destinos vacacionales ha representado el **75.9%** de la demanda en 2023.

Las Islas Baleares y las Islas Canarias son las destinos con la mayor proporción de demanda internacional. Reino Unido y Alemania aglutinan la mayoría de esta demanda.

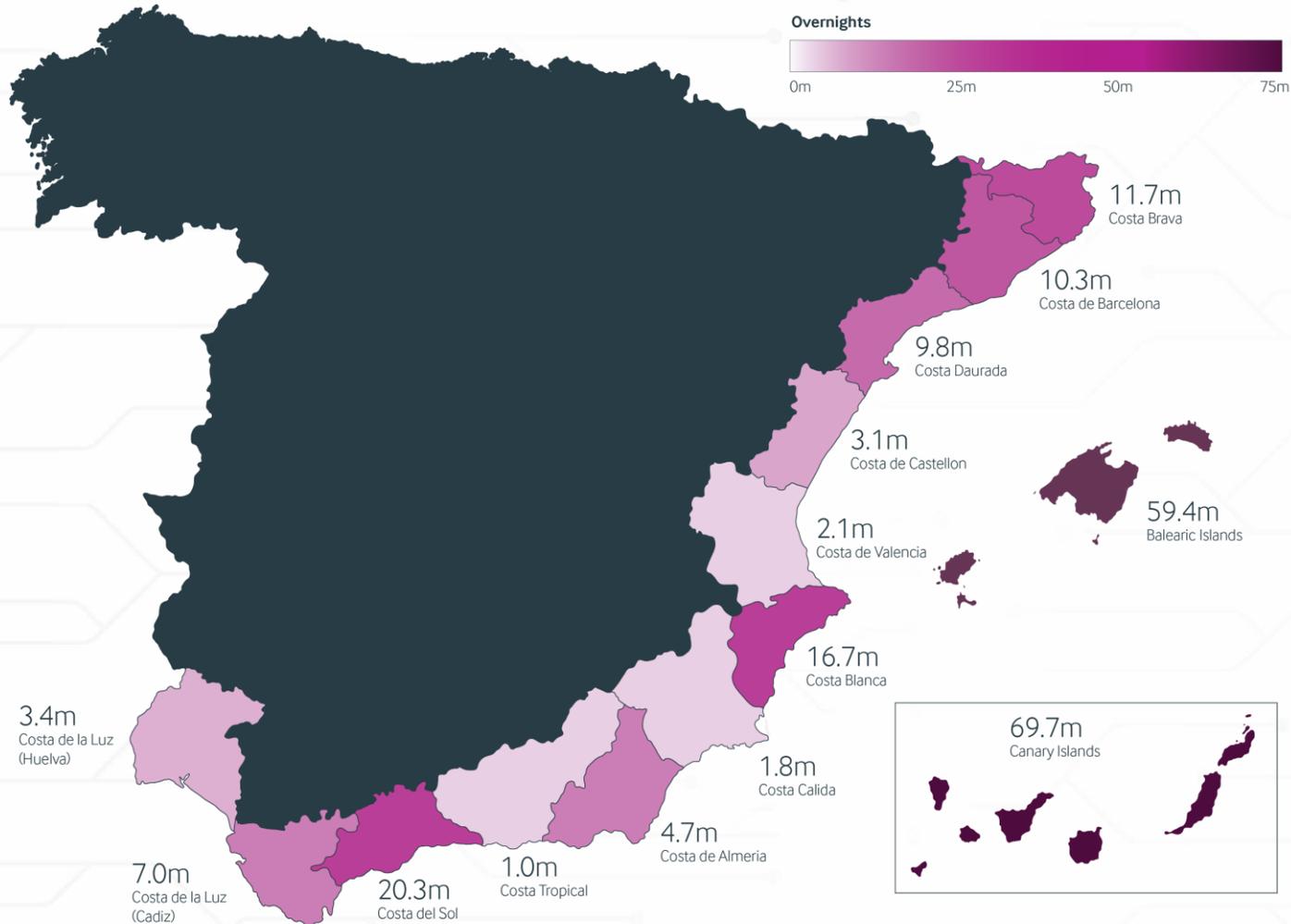
La **Costa del Sol es la destinación con mayor demanda internacional de la península** (74.4%), seguida de la Costa Brava (71.0%) y la Costa de Barcelona (70.4%). Juntamente con la Costa Daurada (57.6%) y la Costa Blanca (56.6%) **conforman las principales destinaciones internacionales en la península Española.**



Principales nacionalidades en destinos vacacionales



Destinos vacacionales en España

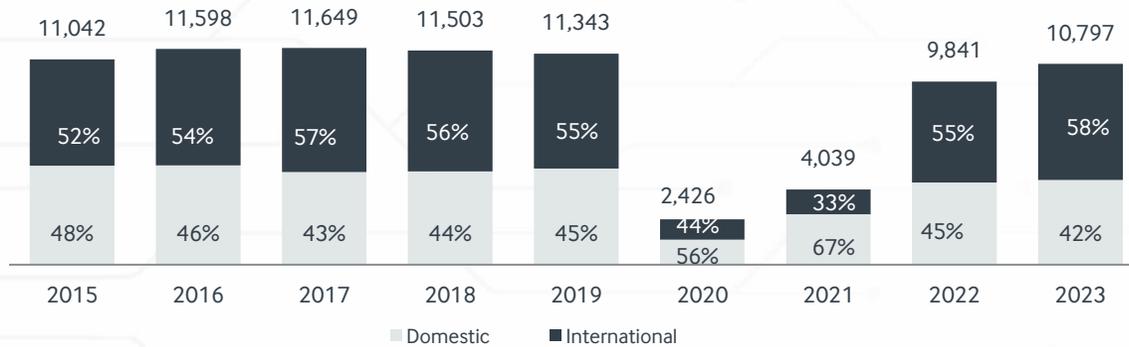


	ADR (€)	Occ. (%)	RevPAR (€)
Costa Brava	99,3	64,9	64,4
Costa Daurada	98,1	69,3	68,0
Costa del Sol	129,6	76,9	99,7

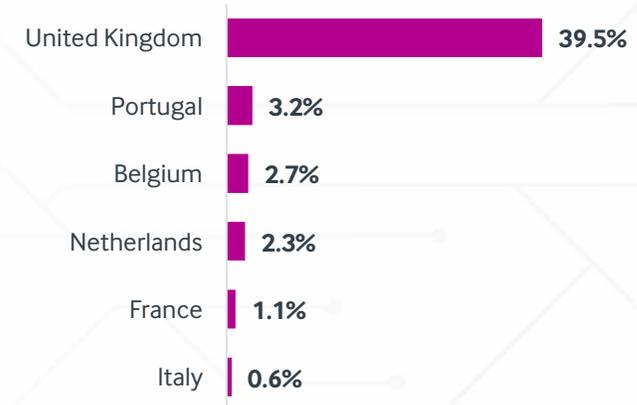
Benidorm : Demanda

En 2023, Benidorm recibió más de **10,7 millones de pernoctaciones**, el segmento internacional representó el **57,9%** de la demanda total.

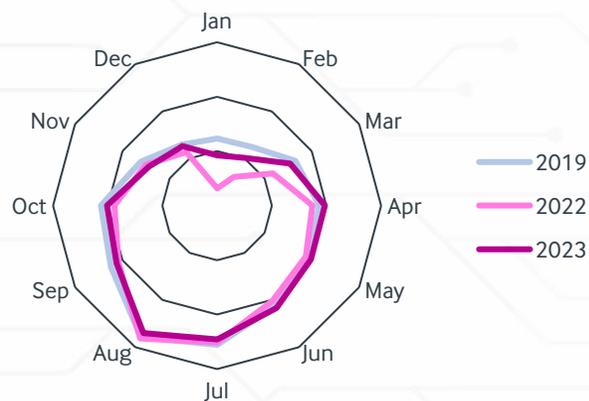
Pernoctaciones ('000), Benidorm, 2015 - 2023



El destino está impulsado principalmente por los mercados emisores de Reino Unido (39,5%), Portugal (3,2%) y Bélgica (2,7%).



*Nota: el 51,6% restante corresponde a otros mercados internacionales



Aunque el destino no está sujeto a una fuerte estacionalidad, el periodo comprendido **entre abril y octubre es el más demandado, con el 71,4% del total de pernoctaciones.**

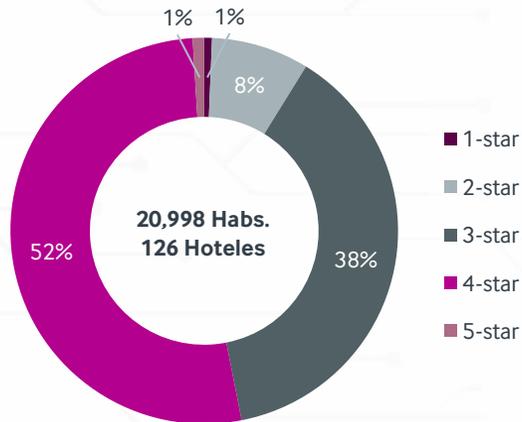
Benidorm : Oferta y KPIs

Benidorm registra un total de **20.998 habitaciones distribuidas en 126 hoteles**, siendo la categoría hotelera de **4 estrellas la principal con un 52% de la oferta total**.

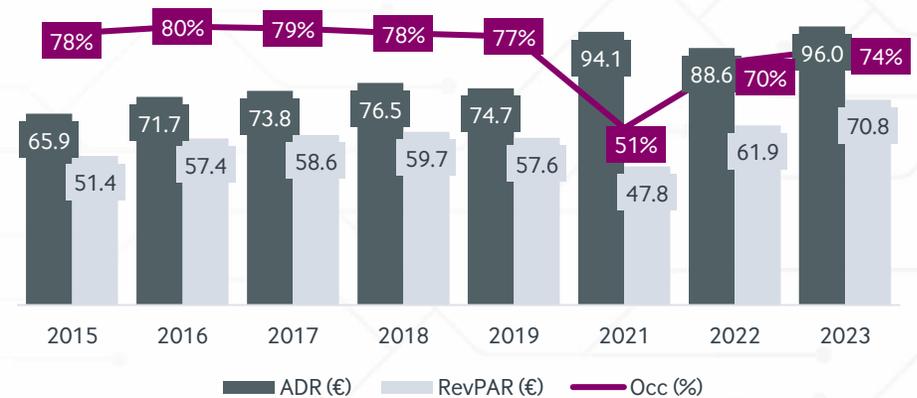
Actualmente, **el 27,3% de la oferta hotelera de Benidorm está gestionada por operadores independientes**. La oferta de marcas está liderada por **Servigroup (11,5%), Meliá Hotels International (9,3%), Magic Costa Blanca (6,0%) y Med Playa (5,9%)**.

En cuanto a indicadores de rentabilidad hotelera, **Benidorm ha experimentado una tendencia positiva** en los últimos años, mostrando un crecimiento importante en todos los aspectos. Según los datos, la ciudad se está recuperando del COVID-19. Cabe destacar que la ciudad ha alcanzado **niveles récord de RevPAR de 70,8€** en 2023.

Oferta de habitaciones por segmentos
Enero de 2024



KPIs, Todas las categorías*



* Sin KPIs disponibles para 2020

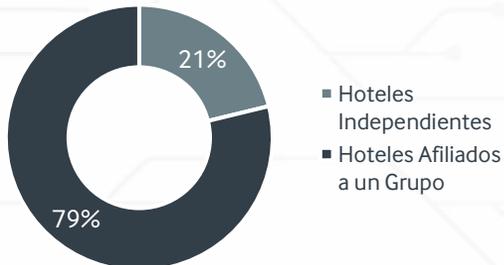


**Destinos
vacacionales**
Análisis de KPIs y
Transacciones

Salou

★	1%	1 Hotel	45 Plazas
★★	1%	1 Hotel	40 Plazas
★★★	37%	20 Hoteles	5249 Plazas
★★★★	60%	29 Hoteles	8307 Plazas

Cadena	Plazas
BEST HOTELS	2859
H10 HOTELS	1615
GOLDEN HOTELS	1113

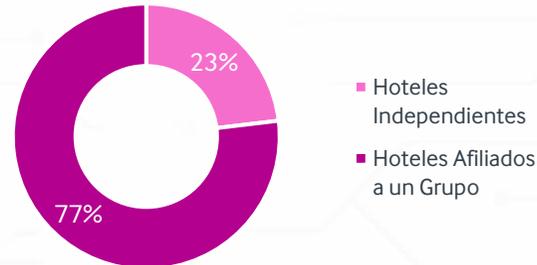


Nota en Hoteles Afiliados a un Grupo:
1 Grupo engloba 2 propiedades
Otros 2 grupos engloban 3 propiedades

Lloret de Mar

★★	9%	3 Hoteles	851 Plazas
★★★	26%	15 Hoteles	2554 Plazas
★★★★	62%	24 Hoteles	6224 Plazas
★★★★★	4%	3 Hoteles	375 Plazas

Cadena	Plazas
FERGUS GROUP	1470
H TOP HOTELS GROUP	1282
GHT HOTELS	697

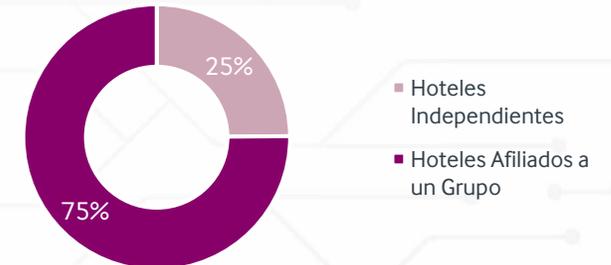


Nota en Hoteles Afiliados a un Grupo:
4 Grupos engloban 2 propiedades
Otros 3 grupos engloban 3 propiedades

Torremolinos

★	1%	1 Hotel	17 Plazas
★★	2%	4 Hoteles	174 Plazas
★★★	12%	8 Hoteles	1401 Plazas
★★★★	59%	23 Hoteles	6651 Plazas
★★★★★	1%	1 Hotel	33 Plazas

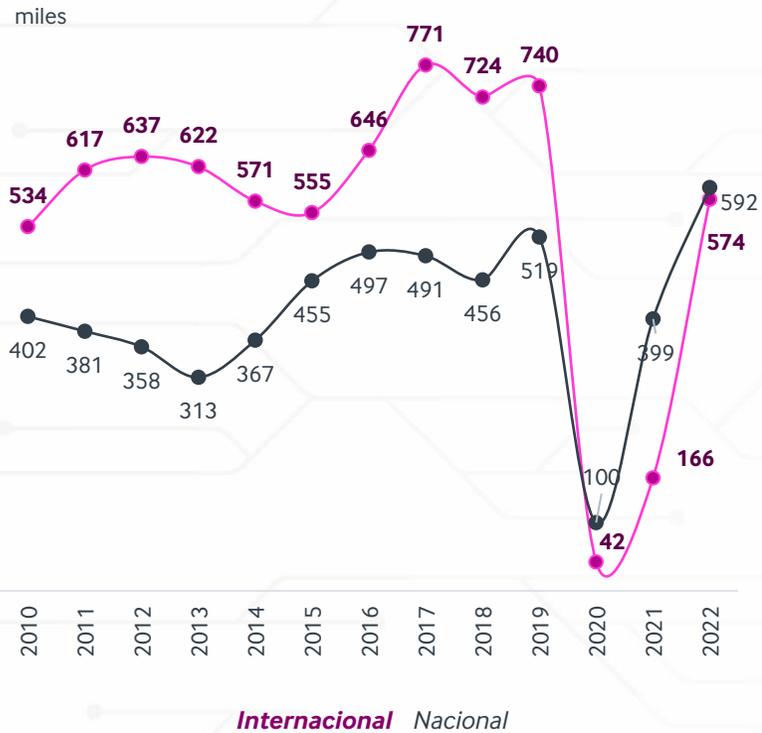
Cadena	Plazas
MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL	2952
RIU HOTELS & RESORTS	914
HYATT HOTELS CORPORATION	796



Nota en Hoteles Afiliados a un Grupo:
1 Grupo engloba 2 propiedades
Otro grupo engloba 3 propiedades

Demanda: Internacional vs Nacional

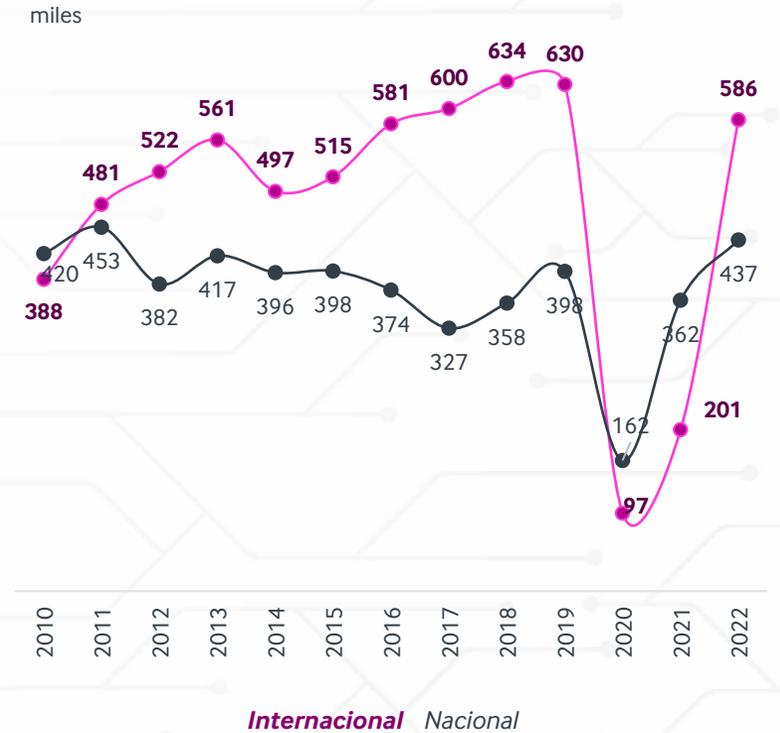
Salou



Lloret de Mar

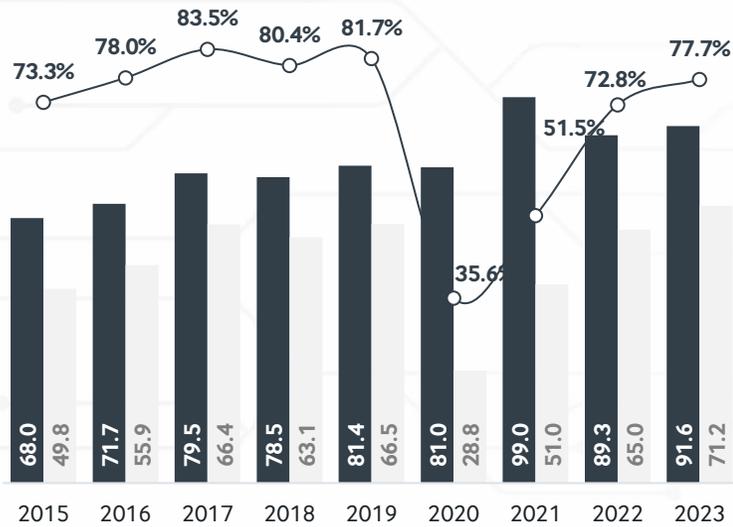


Torremolinos

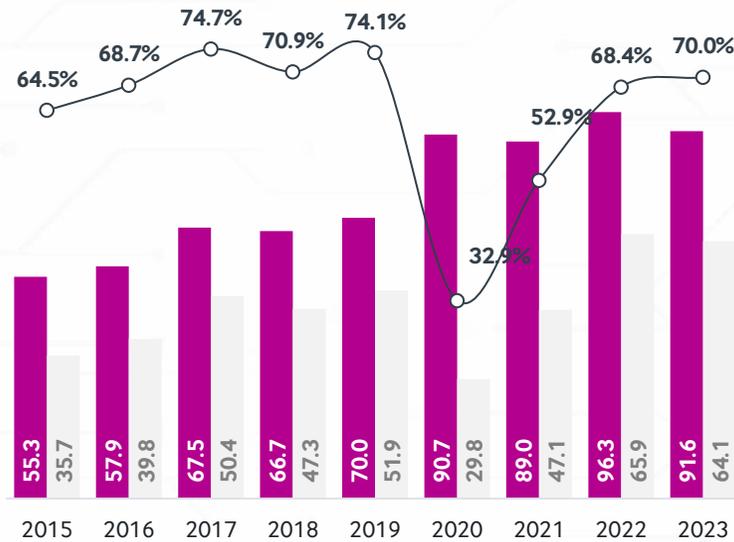


KPIs: ADR / RevPAR / Ocupación

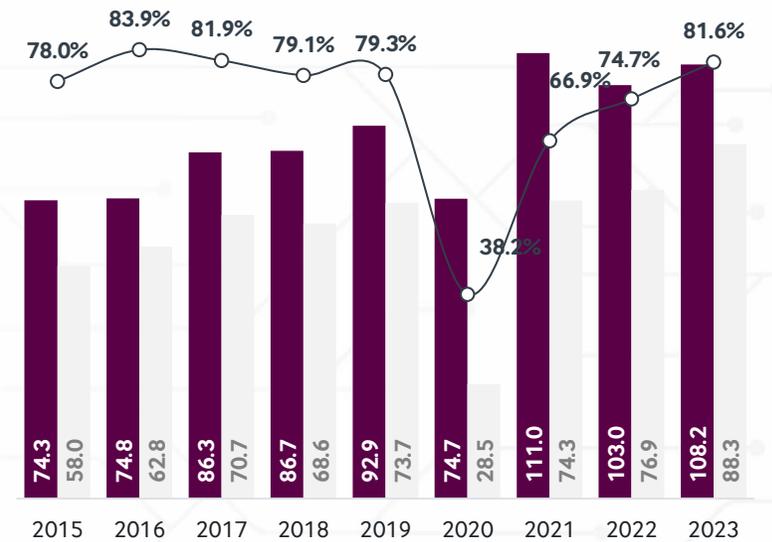
Salou



Lloret de Mar



Torremolinos



■ ADR ■ RevPAR ○ Ocupación

■ ADR ■ RevPAR ○ Ocupación

■ ADR ■ RevPAR ○ Ocupación

Demanda: Estacionalidad 2023

Costa Daurada

miles



Costa del Sol

miles



Costa Brava

miles





TRANSACCIONES

SALOU – LLORET DE MAR – TORREMOLINOS

Transacciones período 2020-2023

	Salou	Lloret de Mar	Torremolinos
Volumen Total	32.150.000€	77.000.000€	89.260.000€
Nº Activos	3	5	4
Nº Habitaciones	488	1.002	1.171
Precio por habitación en última transacción	65.217€ / Habitación	95.000€ / Habitación	97.500€ / Habitación



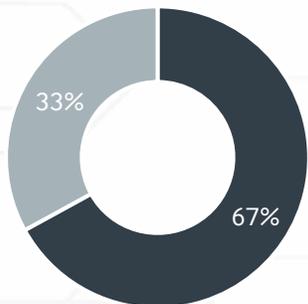
Hotel Pirámide
230 habitaciones
Salou, Costa Daurada



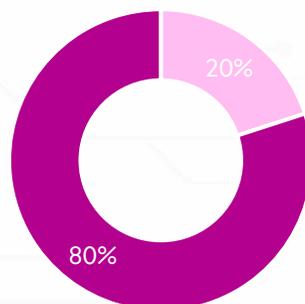
Hotel Natalí
440 habitaciones
Torremolinos, Costa del Sol



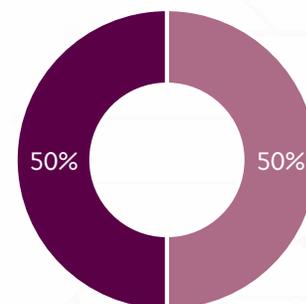
H Top Royal Beach
368 habitaciones
Lloret de Mar, Costa Brava



■ Inversor Nacional ■ Inversor Internacional



■ Inversor Nacional ■ Inversor Internacional



■ Inversor Nacional ■ Inversor Internacional

Salou

Lloret de Mar

Torremolinos

Oportunidades

- Accesibilidad por carretera, tren y avión.
- Atracciones: Parque temático PortAventura, playas de alta calidad y una amplia oferta de ocio.
- Buenas infraestructuras turísticas, con una amplia oferta de servicios complementarios.
- **Distribución similar a la de Benidorm.**
- **KPIs similares a los de Benidorm.**

- **Ubicación:** En la Costa Brava, conocida por su belleza natural y playas.
- **Amplia gama de actividades de entretenimiento, vida nocturna y eventos culturales.**
- **Marca turística bien establecida, con reconocimiento internacional.**
- **Sinergias en distribución.**

- Clima mediterráneo con veranos largos y suaves inviernos, atractivo para turistas durante todo el año.
- Proximidad al aeropuerto de Málaga y buenas conexiones por carretera y tren.
- **Ocupación más equilibrada durante todo el año en comparación con Salou y Lloret de Mar.**
- **ADR más alto que Salou y Lloret de Mar.**

Amenazas

- Dependencia fuerte del turismo estacional, con picos en verano y bajas ocupaciones en invierno.
- Alta competencia con otras localidades turísticas en la Costa Dorada y cercanías.
- **Techos en los ADR.**

- **Imagen:** Percepción negativa asociada al turismo de masas y a la vida nocturna desenfadada.
- **Infraestructura:** Necesidad de renovación en ciertas áreas hoteleras e infraestructuras.
- **Ocupación más baja que en Salou y Torremolinos.**

- Fuerte dependencia del turismo de sol y playa, con necesidad de diversificar la oferta.
- **Alta presencia de cadenas internacionales.**



Susana Rodriguez
Jumbonline
Business Development Manager



Tomàs Codina
MedPlaya
Director de Expansión



Jose Luis Muñoz
RH Hoteles
Director Ejecutivo



Muchas gracias

David Arqué
Investment Analyst

Avd. Diagonal 409, 5ºB, 08008 Barcelona
E: david.arque@christie.com
T: +34 747 867 390